



4 SYD

Byggeudvalgsmøde onsdag den 20. november 2019, kl. 17:30 til 20.00, Beboerhuset Ørnen, Svanens Kvarter 22

20. november 2019

Referat

Deltagere:

VA bestyrelse

Vinie Hansen VHA
René Fuglsang RFU

Afbud

(deltog fra pkt. 9)

Byggeudvalg – VA 4 Syd:

Lena Kujahn LKU
Tonny Lilja TLI
Kaj-Erik Pedersen KEP x
Pia Petersen PPE x
Maja Reutzer MRE
Herluf Ringgaard HRI x
Rein Rubenkamp RRU
Anita Wittusen AWI

BO-VEST:

Peter Føhrby Nybom PFN
Nikolaj Køhler-Christensen NKC x
Michael Willumsen MIW
Berit Djarling BDJ

Vandkunsten:

Søren Nielsen SN x
Tanja Nors Tardrup TNT
Klaus Richter Gydesen KRG x

Wissenberg:

Simon N. Larsen SNL
Mikas Christiansen MSC
Peter Kohler PKO

**1. Spisepause kl. 17.30-17.50****2. Valg af ordstyrer – kl. 17.50-17.51**

PFN blev valgt til ordstyrer.

3. Godkendelse af dagsorden – kl. 17.51-17.53

Dagsordenen blev godkendt med beslutning om, at pkt. 11 tages sammen med pkt. 8.

4. Godkendelse af referater fra de sidste møder (fællesmøde nr. 18, 19 og 20) – kl. 17.53-17.55

Referat af fælles møde nr. 19 var endnu ikke udarbejdet og referat af fællesmøde nr. 18 var udsendt så sent, at det ikke var blevet læst af byggeudvalget.

Referat af fællesmøde nr. 20 blev godkendt.

5. Orientering om status på udbudsprocessen og kontraktmøde med NCC - kl. 17.55-18.05

PKO orienterede om, at udbudsprocessen er ved sin afslutning. Der resterer selve kontraheringen. Kommunen nåede ikke at få behandlet sagen på novembermødet, hvorfor vi afventer behandling og godkendelse i Kommunen på mødet den 12. december og efterfølgende og umiddelbart efter Landsbyggefondens godkendelse.

For skema A og B for de opdelte boliger mangler der tilbagemelding fra Landsbyggefonden vedr. den endelige finansiering. Da vi holer os indenfor de tidligere aftalte rammer, vurderes det ikke at være et problem.

Der udestår desuden nogle afklaringer med NCC for at kunne indgå kontrakt med dem. Der er indtil videre afholdt møder med NCC den 15. og 19., 21. og 25. november 2019 for afklaring af udeståender.

Vi kan stadig godt skrive kontrakt på den store helhedsplan, men med forbehold for godkendelse af de opdelte boliger, som sker på et senere tidspunkt.

MIW supplerede med, at NCC vil starte mobilisering fra den 6/1-2020 og opstarte referencehusene ultimo januar 2020.

Byggeudvalget tog status til efterretning.**6. Status på ledningsentreprisen - kl. 18.05-18.10**

SNL gav status på den igangværende ledningsentreprise i VA4 Syd.

Arbejdet er startet i Duens Kvarter og fortsat i Spættens, Hanens og Ørnens Kvarter. Det er tidligere meldt ud, at Der først startes i Svanens Kvarter efter nytår, men det er nødvendigt, at starte i den østlige del af Svanens Kvarter inden jul, fordi der skal etableres skurby på Kirkegårdsgrunden.

Status på færdiggørelsen:

	Fjernvarme	Opdækket	Belægninger
Duen:			kun indkørsler mangler.
Spættten:	100 %	ca. 80 %	20-30 %
Hanen:	100 %	100 %	40-50 %
Ørnen, Syd:	80 %	80 %	mangler
Ørnen, Nord:	40 % (2 stræder færdige – i gang med den 3.)	20 % af den udførte fjernvarme.	
Svanen – 5 østligste huse	Udføres inden jul	Udføre inden jul	Udføres inden jul
Resten af Svanen	udføres efter nytår 2019/2020		

SNL præciserede, at al udførelse af udendørs arbejder som grus og belægninger udfordres af vejrliget.

BDJ: Der er varslet opstart i Svanens Kvarter den 2. + 6. december.

SNL: Der afvarsles snarest med orientering om, at der først startes op efter nytår.

Det blev drøftet, at der er ret mørkt ved gangbroerne. Entreprenøren er opmærksom på forholdet og vil opgradere både eksisterende belysning og den ekstra byggepladsbelysning.

Byggeudvalget tog status til efterretning.



7. Højtliggende kloak - kl. 18.10-18.20

Der pågår inden kontrahering afklarende møder med entreprenøren om bl.a. dette emne, hvorfor punktet er et lukket punkt, der vil blive refereret særskilt i et senere referat.

MIW spurgte til størrelsen af brønden i hver have. Det er en Ø315 brønd.

Spildevandsledningerne ligger primært nederst, så de ikke forurener regnvandsledningerne, hvis der skulle opstå en utæthed. Der er beskrevet rustfri stål ved forgreninger.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

8. Udskiftning af øverste facadeplade under tagkassetter - kl. 18.20-18.35

TNT orienterede om den projekterede løsning og muligheden for at tilgodese en evt. senere udskiftning af facadebeklædningen.

De nye tagkassetter bliver leveret i store elementer, som skal ligge på en rem ovenpå de tunge betonydervægge. Derfor er det nødvendigt i nogle tilfælde at skære den øverste knast af de tunge betonydervægge og at fjerne den øverste facadeplade og de øverste lister.

Man må gerne udskifte facadeplader enkeltvis, som reparationsarbejder. Men hvis man forbereder en fremtidig udskiftning af alle pladerne, skal der formentlig etableres ekstraisolering af ydervæggene, samtidig med at ventilationsafstanden på bagsiden af pladerne skal øges fra 10 mm til 22 mm.

Hvis Kommunen stiller krav om ekstraisolering ved et fremtidigt facadeprojekt, vil det være en del dyrere end en udskiftning af facadepladerne alene.

MIW oplyste, at pladerne, der skal skiftes under tagkassetterne, udgør 20 % af alle facadepladerne.

SNL orienterede om, at der bliver lavet nogle prøver på de oprindelige prøvehuse i VA4 Syd.

I Ørnen 16 A-B, hvor der er profilbrædder som vandret klinkbelægning, udføres en prøve, hvor profilbrædderne demonteres og hvor der efterisoleres efter de gældende minimumskrav til ydervæggen, dvs. boligerne ekstraisoleres. Der etableres ny beklædning med facadeplader.

I Ravnen 12 A-B, hvor der er bræddebeklædning, 1 på 2 udføres alene en udskiftning af bræddebeklædningen til beklædning med facadeplader, dvs. ingen ekstraisolering. Det er som nævnt ovenfor uvist, om myndighederne vil acceptere løsningen, ligesom det er man formentlig skal acceptere, at producenten af pladen ikke giver garanti på den, når man ikke etablerer den krævede ventilering.

I Ørnen 22 A-B er der pudsede facader og i Ørnen 21 A-B er der alene pudsede gavle. Her bevares isoleringen, men der etableres mellemgrå facadeplader, og tagkassetterne tilpasses, så de kan etableres med disse facade-løsninger.

RRU oplyste, at den pudsede overflade er sprøjtet på, og var usikker på, om der var noget organisk materiale i de pudsede løsninger.

Facadepladerne bliver de samme som i de opdelte boliger og i samme lyse farve som i AB Syd.

SNL har estimeret et overslag på arbejderne ved de oprindelige prøvehuse, hvor der bl.a. skal ske ekstra nedrivning af tage med rejsning og udskiftning af facadebeklædning inkl. ny isolering. Den estimerede ekstraudgift med et risikotillæg på 15 % udgør i alt ca. 807 tus. for 6 huse.

RRU: Ved vi hvordan isoleringen har det?

SNL: I AB Syd er der ikke registreret isolering, der er våd eller faldet sammen. Men der har været registreret områder, helt uden isolering.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning og besluttede, at der skal arbejdes videre med og tages en snak med NCC om de foreslåede løsninger, inden vi tager den endelige beslutning om løsningerne.

9. Skal pollenfilter til ventilationsanlæg "bestilles" af beboerne samtidig med bestilling af tilvalg - kl. 18.35-18.45

Emnet var oppe at vende på sidste fællesmøde, hvor der var en holdning til, at man skulle have mulighed for at tilvælge pollenfilter uden ekstra omkostning for den enkelte beboer.

Hvis anlægget skal indreguleres korrekt, skal et evt. pollenfilter være indsat inden entreprenørens idriftsætning og indregulering.

Det skal derfor afklares, om der skal være standard- eller pollenfilter, så anlæggene kan indreguleres korrekt.



Alternativt kan der etableres standardfiltre, som så skiftes til pollenfiltre efter behov.

MIW oplyste, at der ved etableringen af et pollenfilter ud over udgiften til indregulering på ca. 2-3.000 kr. skal regnes med en ekstraudgift på huslejen på ca. 100 kr. ekstra pr. måned.

Det blev drøftet, om beboerne skulle forevise en lægeerklæring for at kunne få installeret et pollenfilter. Det blev desuden nævnt, at en evt. kollektiv betaling af den øgede driftsudgift ved pollenfiltre, formentlig skulle formelt godkendes på et beboermøde.

Der var generelt stemning for, at man ikke skulle tilbyde pollenfiltre (F7-filtre) som tilvalg, men at det skulle være muligt at tilvælge dem som et tilkøb, der ikke skal figurere i tilvalgskataloget.

Byggeudvalget besluttede, at der installeres G4-filtre som standard, og at F7-filtrene ikke skal fremgå af tilvalgskataloget. Hvis der er allergiske beboere, der måtte have behov for et pollenfilter, tages udfordringen op og håndteres af Driften inkl. korrekt indregulering af anlægget.

10. Gulvvarme i stueetagen i parterrehusene -18.45-18.55

SNL orienterede om, at det er muligt, at etablere gulvvarme i stueetagen i parterrehusene.

For at kunne opnå tilstrækkelig varme ved frie gavle er det dog en forudsætning, at der er mulighed for at etablere en supplerende varmekilde i form af f.eks. en supplerende el-radiator, hvorfor husene skal forberedes med en ekstra stikkontakt ved disse gavle.

På forespørgsel fra MIW, oplyste SNL, at der i beregningerne er taget højde for supplerende varme fra parterreetagen.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning og besluttede, at løsningen skulle indarbejdes.

11. Drøftelse af muligheder for renovering af de tidligere prøvehuse - kl. 18.55-19.05

TNT orienterer om rådgiversforslag til ombygning af de tidligere prøvehuse:

Ravnens Kvt. 12A-12B

Ørnens Kvt. 16A-16B

Ørnens Kvt. 21A-21B

Ørnens Kvt. 22A-22B

Punktet blev gennemgået under punkt 8.

Indstilling: At byggeudvalget tager orienteringen til efterretning og beslutter, om der skal arbejdes videre med forslagene.

12. Galvvinduer (tilkøb) - kl. 19.05-19.10

TNT orienterede om muligheden for tilkøb og etablering af galvvinduer i de ønskede gavle med hensyntagen til brandafstande og indkig fra naboer.

Liste med ønsker for placering af galvvinduer er modtaget fra afdelingen. TNT havde markeret de adresser, hvor det af hensyn til brandmæssige afstandskrav eller af hensyn til indkig til naboer ikke var muligt at etablere galvvinduer.

Det blev besluttet, at galvvinduer er tilkøb og skal placeres mod den tunge facade (ikke mod den lette havefacade).

I de opdelte boliger etableres galvvinduer, hvor det under hensyntagen til brandmæssige afstandskrav eller indkig til naboer er muligt.

RRU: Er galvvinduerne i Uglens Kvarter målt op?

TNT: Galvvinduerne her er meget små vinduer, der ikke gøres større, men skiftes til nye i samme størrelse.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning og besluttede, at løsningen skal indarbejdes i det elektroniske tilvalgskatalog som tilkøb og at vinduerne placeres mod den tunge facade.

13. Indad-/udadgående dør til lille værelse - kl. 19.10-19.15

Entreprenøren har meldt ud, at der kan udføres både indad- og udadgående dør til det lille værelse for begge dørplaceringer uden meromkostning.



TNT gav status på indarbejdelsen i projektet.

RRU nævnte, at døren til det lille værelse er indadgående i nogle planer i f.eks. BN-huset.

Byggeudvalget tog status til efterretning og fastholdt den tidligere beslutning om, at gøre både placering og åbningsretning til tilvalg (kun indadgående ved placering mod entré), med indadgående dør som basisløsning for begge dørplaceringer.

14. Fordeling af dørfarver – kl. 19.15-19.20

Byggeudvalget skulle beslutte fordelingen af de tidligere godkendte farver på hoveddørene, men fordelingen er endnu ikke afgjort.

Det blev besluttet, at TNT skulle finde en anden farve indenfor Arne Jacobsen-skalaen end gul og rød, og at punktet tages med som et orienteringspunkt på et senere møde, når alternative farver er fundet.

15. Gennemgang af liste med tilvalg for beslutning om mock-ups – kl. 19.20-19.30

Det planlægges, at der skal være mulighed for at se diverse tilvalg på mock-ups i 1:1 og diverse materialeprøver.

TNT præsenterede liste med tilvalg og forslag til, hvilke af tilvalgene, der udføres mock-ups på i 1:1.

Mock-ups i 1:1:

Basisplankeværk m/to-delt låge (2 fag)

Tilvalgsplankeværk m/ to-delt låge (2 fag)

Basishave (udføres ved en referencebolig)

Pergola (den første som bliver tilkøbt)

Materialeprøver:

Udstilling af materialeprøver til køkkenet:

- Låger med de forskellige farver og typer
- Bordplader
- Grebstyper
- Afsætningsplade
- Køkkenvaske
- Underskabe med 4 skuffer (basis)
- Underskabe med 3 skuffer
- Underskabe med 2 skuffer
- Sokkelskuffe
- Sokkelfarver
- Affaldssystem til vaskeskab

Gulvtyper (ca. 1 x 1 meter)

Udsnit af et vindue (VA4 Syd rå aluminium / VA4 Nord pulverlakeret)

Det var tænkt, at materialeprøver blev udstillet i container nær ved skurbyen. Det blev i stedet besluttet, at de udføres i beboerhuset i Svanens Kvarter 22, hvor BDJ får kontor.

RRU spurgte, om der er modtaget pris fra NCC på køkkener. Det er der, men det er endnu ikke oplyst, hvilken leverandør, der vælges.

Byggeudvalget besluttede, at der udarbejdes mock-ups på de foreslåede tilvalg

16. Elektronisk tilvalgs-katalog (E-supplies) - kl. 19.30-19.35

PFN gav status på det elektroniske tilvalgs-katalog fra E-supplies, hvor TNT pågår med indtastning af priser.

Der mangler endnu priser nogle fra Driften og BO-VEST's økonomimedarbejder Henrik til brug for indtastningen.

Planen er, at der bruges lidt tid at se på tilvalgs-kataloget på næste møde.

Byggeudvalget tog status til efterretning.

17. Myndighedsandragender - kl. 19.35-19.40



SNL orienterede om, at myndighedsandragende på opdelt boliger kan sendes ind nu ekskl. brandforhold. Der skal desuden indsendes dispensationsansøgning i forhold til lokalplanen for ændring af facadebeklædning. En tilsvarende dispensation er tidligere opnået ved prøveboligerne.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

18. Besøg af boligministeren og kommunikation med Kommunen - kl. 19.40-19.45

LKU orienterede om boligminister Kaare Dybvads besøg den 21. nov. 2019 kl. 16-17 i prøvehuset, samt om kommunikation med Kommunen om lukning af tunnelen, Sletbrovej og om et muligt kommende møde om Kommunens/afdelingens udearealer.

Boligministeren vil gerne se Rækkehusene som kontrast til gårdhusenes facader. Der deltager ca. 20 mennesker i mødet, ekskl. VHA, men inkl. Astrid Hansen (næstformand i VA's bestyrelse) fra Rækkehusene, RFU og LKU.

Afdelingen har drøftet ønsker om at få lukket tunnelen og Sletbrovej på midten med Kommunen. Emnerne kunne evt. tages op på næste beboermøde i marts 2020.

Byggeudvalget tog orienteringen til efterretning.

19. Eventuelt – kl. 19.45-19.55

LKU havde bemærkninger til beboermagasinet, hvor der står VA4 Nord i stedet for VA4 Syd ved fotoet fra afstemningen, og "Gårdhusene før renoveringen...". Hun præciserede, at gårdhusene endnu ikke er renoveret.

MIW nævnte, at han havde sendt materiale på en alternativ og billigere tagbelægning.

BDJ pointerede, at det skal planlægges, hvad huslejeniveauet skal være for prøvehusene i Ørnen 10 A+B, så de kan genudlejes, så snart renoveringen er nået forbi dem. Tilvalg og tilkøb i husene skal regnes med ind i huslejen. LKU nævnte, at møblerne også skal bortauktioneres.

Forinden genudlejning skal fejl og mangler ved gulvene, revner ved loft, vand fra tagrende og nedfalden netfyldning udbedres.

20. Kommende individuelle møder i VA 4 Syd – kl. 19.55-20.00

Der er tidligere aftalt følgende dato for individuelt møde i VA4 Syd:
9/12-2019 kl. 18.00-20.30 (afholdes i Svanens Kvarter 22)

Der afholdes møde med ONV arkitekter samme dag kl. 17.00-18.00 og det individuelle byggeudvalgsmøde afholdes kl. 18.00-20.30.

Referent Peter Kohler